



Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1222-893-AGW**
(bitte stets angeben)

WERTGUTACHTEN vom 12.07.2023

zum Bewertungstichtag
14.06.2023

für die

**Eigentumswohnung Nr. 4 auf dem
Grundstück**

**Diakonissenstraße 71
58455 Witten
Gemarkung Witten, Flur 15, Flurstück 312**

**Auftraggeber: Amtsgericht Witten
Aktenzeichen: 007 K 022/22**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Gutachtenanlass	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsobjekt	5
1.4	Flurkarte.....	5
1.5	Grundbuchangaben	6
1.6	Sondernutzungsrechte	7
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen.....	7
1.8	BESONDERHEITEN	8
2	Grundstücksbeschreibung.....	11
2.1	Makrolage	11
2.2	Mikrolage.....	11
2.3	Grundstück	12
2.4	Baulasten.....	13
2.5	Erschließungsbeiträge	13
2.6	Altlasten / Bergschäden.....	13
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung.....	15
2.8	Denkmalschutz	15
2.9	Öffentliche Förderung	15
3	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	16
3.1	Allgemeine Hinweise	16
3.2	Gebäudeart / Nutzung.....	17
3.3	Gebäudehistorie.....	17
3.4	Gebäudebeschreibung.....	17
3.5	Wohnungsbeschreibung Nr. 4.....	20
3.6	Außenanlagen.....	21
3.7	Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden	22
4	Gesamteindruck	23
5	Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl.....	24
6	Bodenwertermittlung	25
6.1	Eingangsbetrachtung	25
6.2	Bodenwert	27
7	Sondernutzungsrechte	28
8	Ertragswert.....	29
8.1	Allgemeine Hinweise	29
8.2	Tatsächliche Erträge	30
8.3	Eigentümerbeschlüsse / Umlagen.....	30
8.4	Liegenschaftszinssatz.....	30

8.5	Gebäudedaten	31
8.6	Ertragswert	32
9	Vergleichswertermittlung	34
9.1	Allgemeine Hinweise	34
9.2	Anwendung des Vergleichswertverfahrens	35
9.3	Vergleichspreis	35
9.4	Vorläufiger Vergleichswert	36
9.5	Vergleichswert	36
10	Verkehrswertermittlung	38
10.1	Wertansätze	38
10.2	Ableitung des Verkehrswertes	39
10.3	VERKEHRSWERT	40
11	Schlusswort	40
12	Literatur / Fundstellen / Gesetze	41
Anlagen	42
Anlage 1	Lageübersicht	43
Anlage 2	Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch	44
Anlage 3	Baulastenauskunft	45
Anlage 4	Altlastenauskunft	46
Anlage 5	Erschließungsbeitragssituation	47
Anlage 6	Denkmalauskunft	48
Anlage 7	Fördermittelauskunft	49
Anlage 8	Auskunft Grundbuchamt	50
Anlage 9	Wohnflächenberechnung	51
Anlage 10	Mietspiegeleinordnung	52
Anlage 11	Bodenrichtwert	53
Anlage 12	Vergleichskaufpreise	54
Anlage 13	Grundrisse	55
Anlage 14	Fotos	60

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht die Anlagen 2 bis 12 und 14. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten eingesehen werden.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der

Ortsbesichtigung: 14.06.2023

Wertermittlungs-

stichtag: 14.06.2023

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 14.06.2023

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer

Ortsbesichtigung:

**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des
Amtsgerichtes Witten**

1.2 Zweck des Gutachtens

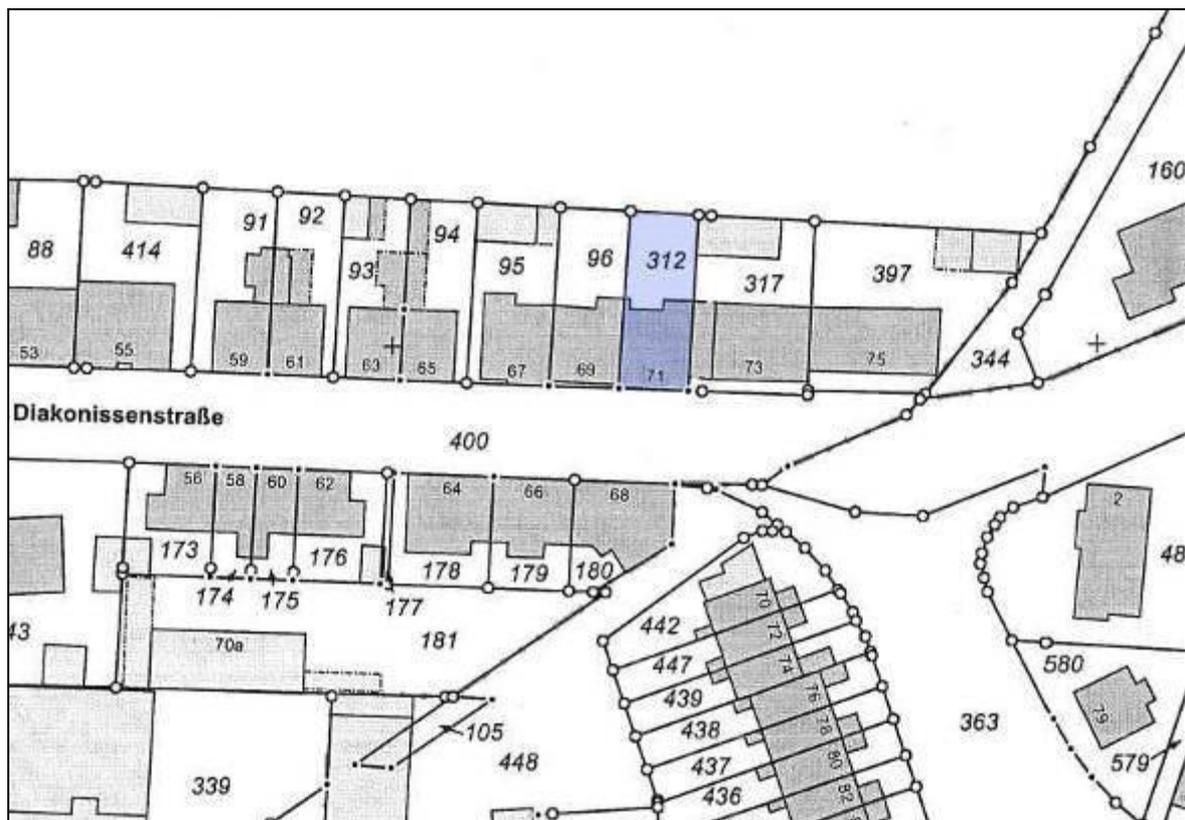
Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsobjekt

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 4: 4,5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss und Spitzboden, nebst Kellerraum; Wohnfläche (WF) ca. 69,00m ² gemäß Aktenlage
Gebäudeart:	3-geschossiges Mehrfamilienhaus, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	frühes 20. Jahrhundert (gemäß historische topografische Karten)
Aufteilung in Wohnungseigentum:	2002 (4 Wohneinheiten)

1.4 Flurkarte



1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 01.12.2022)

Bestandsverzeichnis (Grundstücksangaben)

Amtsgericht Witten, Grundbuch von Witten, Blatt: 6914

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flstk.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	22.044/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
	Witten	15	312	Gebäude- und Freifläche, Diakonissenstraße 71	246

- verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss und im Spitzboden gelegenen Wohnung nebst Kellerraum, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet -

Abteilung I (Eigentümerangaben)

lfd. Nr.	
3	siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Witten

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
3	Zwangsversteigerungsvermerk (007 K 022/22), eingetragen am 26.10.2022
4	Insolvenzvermerkt (88 IK 980/22), eingetragen am 09.11.2022

Im Rahmen dieser Wertermittlung bleiben gemäß Auftrag des Amtsgerichts Witten die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs ohne weitere Beachtung. Ihr Werteinfluss ist somit nicht in dem im Folgenden ermittelten Verkehrswert enthalten.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In **Abteilung III** des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Sondernutzungsrechte

Gemäß Teilungserklärung vom 10.04.2007 sind Sondernutzungsrechte an Kfz-Einstellplätzen in der Eigentümergemeinschaft vereinbart. Für das zu bewertende Wohnungseigentum besteht das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Einstellplatz Nr. 4.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 14.12.2022
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 14.12.2022
3. Bescheinigung zur Baulastensituation vom 14.12.2022
4. Grundbuchauszug vom 01.12.2022
5. Teilungserklärung vom 10.04.2002
6. Erschließungsbeitragsauskunft vom 13.12.2022
7. Altlastenauskunft des Ennepe-Ruhr-Kreises vom 21.03.2023
8. Auskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 23.12.2022
9. Recherchen im Bauaktenarchiv der Stadt Witten
10. Auskünfte der Stadt Witten zum Planungsrecht vom 27.03.2023
11. Fördermittelauskunft der Stadt Witten vom 13.12.2022
12. Denkmalauskunft vom 13.12.2022
13. Bodenrichtwertkarte (BORIS) des Gutachterausschusses
14. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis
15. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Ennepe-Ruhr-Kreis vom 19.06.2023
16. Wohnungsmietspiegel der Stadt Witten vom 01.07.2023
17. Tel. Auskunft des Insolvenzverwalters vom 16.12.2022, dass ihm keine Objektunterlagen vorliegen
18. Vom Eigentümer zur Verfügung gestellten, Wirtschaftsplan 2023 (1. Seite) sowie Nebenkostenabrechnungen 04/2023
19. Protokoll, Teilaufmaßprotokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

1.8 BESONDERHEITEN

Bauakte

Unterlagen aus dem baulichen Ursprung des Gebäudes konnten trotz intensiver Recherche nicht in den Bauakten der Stadt Witten aufgefunden werden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird eine Genehmigung sämtlicher auf dem Bewertungsgrundstück zum Stichtag vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

Sollte sich hiervon abweichende Erkenntnisse einstellen, hätte der nachfolgend ermittelte Verkehrswert keinen weiteren Bestand und wäre entsprechend der neuen Informationslage zu modifizieren.

Gebäudezugang/Notwegerecht

Der Zugang des Bewertungsgrundstücks erfolgt zum Stichtag ausschließlich über die Hofdurchfahrt auf dem östlichen Nachbargrundstück Gemarkung Witten, Flur 15, Flurstück 317 (Diakonissenstraße 73). Der Gebäudezugang erfolgt ausschließlich über das auf der Hofseite gelegene Treppenhaus.

Gemäß Auskunft des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Witten vom 16.06.2023, besteht auf dem Nachbargrundstück Diakonissenstr. 73 kein dinglich gesichertes Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsobjektes (vgl. Anlage). Angaben über eine privatrechtliche Vereinbarung zur Wegenutzung sind nicht bekannt.

Für die folgende Wertermittlung wird somit unterstellt, dass die Benutzung des Bewertungsgrundstück durch ein Notweg gemäß §§ 917 ff. BGB gesichert ist.

Der Umfang des Benutzungsrechts eines Notweges ist abschließend ausschließlich auf dem Rechtsweg zu klären und würde somit den Rahmen einer Wertermittlung sprengen. Sollte der Umfang des Benutzungsrechts auf dem Rechtsweg zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der neuen rechtlichen Situation zu modifizieren.

Den Eigentümern der „belasteten“ Grundstücke steht gemäß § 917 eine Entschädigung als Geldrente zu.

Von dem Notweg wird eine Fläche von ca. 57 m² des Nachbargrundstücks in Anspruch genommen (Fläche grafisch ermittelt). Die Fläche dient dem Nachbargrundstücks selbst als Hof- und Garagenzufahrt.

In Anbetracht der geringen Größe der Notwegfläche und dem Zeitpunkt in dem der Notweg entstand (frühes 20. Jahrhundert), verbunden mit dem geringen Bodenpreisniveau zum Zeitpunkt des Entstehens des Notwegerechts auf das sich eine etwaige Notwegerechte beziehen würde, kann der Werteinfluss einer möglichen Notwegerechte im vorliegenden Fall als vernachlässigbar gering betrachtet werden.

Das Risiko aus der unklaren rechtlichen Absicherung der Zugangs- und Zufahrtssituation wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch eine pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

Kfz-Einstellplatz

Die gemäß Teilungserklärung als Sondernutzungsrechte eingeräumten Einstellplätze, waren zum Stichtag tatsächlich nicht vorhanden.

Spitzbodenausbau

Zum Stichtag war der Spitzboden mit einem Duschbad und einem offenen Gallerieraum zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Höhe der ausgebauten Spitzbodenträume betrug zwischen 1,96 und 1,97 m. Die gemäß § 46 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) geforderte Mindesthöhe von 2,20 m für Wohnräume unter Dachschrägen wurde an keiner Stelle eingehalten. Weitere Anforderungen an Wohnräume gemäß BauO NRW wurden nicht untersucht.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird die im Spitzboden vorhandene Nutzfläche somit nicht der Wohnfläche zugeordnet. Ein verständiger Erwerber, der der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen ist, würde den höherwertigen, wohnlichen Ausbau des Spitzbodens wertsteigernd in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen. Die Berücksichtigung des Spitzbodenausbaus erfolgt daher im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch einen pauschalen Zuschlag.

Kelleraufteilung

Zum Stichtag wurde vom Eigentümer der zu bewertenden Wohnung, der im Aufteilungsplan mit Keller Nr. 3 gekennzeichnete Kellerraum genutzt. Der Kellerraum Nr. 4 wurde angabengemäß zum Stichtag von einer anderen Partei genutzt.

Ein künftiger Erwerber des zu bewertenden Wohnungseigentums hat daher mit der Einschaltung des Rechtswegs zu rechnen, um sein Eigentum an dem Kellerraum Nr. 4 auch tatsächlich durchsetzen zu können. Ein wertrelevanter Nut-

zennachteil, aufgrund der abweichenden Kellernutzung ist im vorliegenden Fall hieraus jedoch nicht abzuleiten.

Zugang

Zum Stichtag war der gemäß Aufteilungsplan zum zu bewertenden Wohnungseigentum gehörend Kellerraum nicht zugänglich.

Für die nicht zugänglichen Gebäudebereiche wird ein durchschnittlicher Zustand, ohne weitere Schäden und Mängel, entsprechend den besichtigten Bereichen unterstellt. Sollten sich hierzu abweichende Erkenntnisse ergeben, hätte der im Folgenden ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der neuen Kenntnislage zu modifizieren.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Witten, östlich der Stadtmitte.

Die Stadt **Witten** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebiets und schließt im Nordosten an Dortmund und im Westen an Bochum an. Witten ist dem Ennepe-Ruhr-Kreis angeschlossen und hat etwa 99.000 Einwohner. Laut Demographiebericht der Stadt Witten von 2016, wird bis 2030 mit einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine relative Zentrumsnähe sowie einem im Süden gelegenen Industriegelände aus. Im Norden verläuft die Bundesautobahn A 44.

Der Stadtbezirk verfügt umfassend über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus- und Bahnlinien).

Das **Stadtzentrum** von Witten mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa in 1,5 km Entfernung zum Bewertungsobjekt.

2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist auf der Nordseite der **Diakonissenstraße**, nahe der Einmündung in die Westfalenstraße gelegen. Die Straße ist zweispurig ausgebaut und mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Diakonissenstraße ist als Einbahnstraße angelegt. Es sind beidseits Gehwege sowie Straßenbeleuchtung und die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung vorhanden. Parkmöglichkeiten bestehen im offenen Straßenraum beidseits des Fahrweges.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus einer 2- bis 3-geschossigen, geschlossenen Wohnbebauung sowie nördlich, an das Bewertungsgrundstück angrenzend, aus einem Friedhof. In den Erdgeschossen sind vereinzelt Gewerbenutzungen vorhanden.

In der **weiteren Nachbarschaft** bestehen gewerblich und industriell genutzte Grundstücke sowie Kleingartenanlagen und ein Krankenhaus.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen sowie **Einkaufsmöglichkeiten** zur Deckung des täglichen Bedarfs sind noch in fußläufiger Entfernung gelegen.

Die **Wohnlage** im Bereich des Bewertungsobjektes ist als noch durchschnittlich zu bewerten. Von den umgebenden Gewerbe- und Industriebetrieben auftretende Immissionen (insbesondere Schallimmissionen) sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht auszuschließen.

Haltestellen der **öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen** (Buslinien) sind in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die **Verkehrslage** ist ortsbezogen auf die Verkehrslage im Stadtteil als durchschnittlich einzustufen.

2.3 Grundstück

Das Grundstück ist als **Reihengrundstück** angelegt und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben. Die **Ausrichtung** des Grundstücks erfolgt von der Straße aus nach Norden.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 10 m, die **Tiefe** ca. 25 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Gas, Wasser, Strom sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Freifläche auf der Hofseite ist, bis auf den Hauseingangsbereich, unbefestigt.

2.4 Baulasten

Die Stadt Witten bescheinigte, dass keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind (vgl. Anlage).

2.5 Erschließungsbeiträge

Die **Stadt Witten** teilte auf Anfrage mit (vgl. Anlage):

„Das vorbezeichnete Grundstück wird im Sinne von § 131 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) von folgender öffentlichen Erschließungsanlage erschlossen: Diakonissenstraße.

Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB sind nicht zu entrichten.

Das Grundstück unterliegt der Straßenbaubeitragspflicht gemäß §8 KAG NW (nachmalige Herstellung).

Konkrete straßenbauliche Maßnahmen, die zu einer Beitragspflicht führen, stehen allerdings zurzeit nicht zur Abrechnung an.

Das Grundstück unterliegt der Kanalanschlussbeitragspflicht gemäß § 8 KAG NW. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits festgesetzt und auch gezahlt.“

2.6 Altlasten / Bergschäden

Auskunft des **Ennepe-Ruhr-Kreises** (vollständigen Text vgl. Anlage):

„Das o. g. und im Kartenausschnitt auf der ersten Seite markierte Flurstück ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises derzeit nicht eingetragen.“

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

„...., das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ver. Hamburg und Franziska“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Siegen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen ist die E.ON SE in Essen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1910er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltene Altlasten- und Bergbauauskünfte hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Sollte sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, eine abweichende Risikoeinschätzung ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.7 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Witten als "**Wohnbaufläche**" dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Witten besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach **§ 34 BauGB „Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“**.

Hiernach sind innerhalb bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist, sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlicher zu klären.

2.8 Denkmalschutz

Die **Stadt Witten** teilte auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

„..., dass das oben bezeichnete Objekt, Diakonissenstraße 71, 58455 Witten, nicht in die Denkmalliste der Stadt Witten eingetragen...“

In der unmittelbaren Umgebung des Objektes befinden sich zudem keine eingetragenen Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im Bereich des Grundstückes derzeit nicht eingetragen oder bekannt.“

2.9 Öffentliche Förderung

Die Stadt Witten teilte auf Anfrage mit, dass für das Objekt keine öffentliche Förderung bekannt ist (vgl. Anlage).

3 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen, eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjektes).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwandes erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

3.2 Gebäudeart / Nutzung

Das Gebäude, in dem die zu bewertenden Eigentumswohnungen liegt, besteht aus einem unterkellerten, 3-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über ein zentrales Treppenhaus und ist in Einspannerbauweise (eine Wohneinheit je Etage) errichtet.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen war zum Stichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt.

3.3 Gebäudehistorie

Unterlagen aus dem baulichen Ursprung des Gebäudes konnten trotz intensiver Recherche nicht in den Bauakten der Stadt Witten aufgefunden werden. Gemäß Auswertung historischer topografischer Karten, erfolgte die Errichtung im frühen 20. Jahrhundert.

Erste Aufzeichnungen in den Bauakten der Stadt Witten stammen aus dem Jahr 1978 und stehen im Zusammenhang mit dem Umbau des Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschosses. Die Schlussabnahme wurde hierfür mit Schreiben vom 21.08.1979 bescheinigt.

Mit Baugenehmigung vom 19.06.1997 wurde die Erweiterung des Dachgeschosses und die Errichtung einer Dachgaube genehmigt. Die Fertigstellung wurde hierfür mit Schreiben vom 13.02.2001 bescheinigt, die Dachgaube jedoch nicht ausgeführt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 19.06.1997 ausgestellt.

3.4 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude- und nachfolgende Wohnungsbeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie den Erkenntnissen aus dem Ortstermin. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher nicht vollständig und abschließend.

Rohbau

Kellerwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Gewölbedecke
Geschosswände:	Mauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer Kellertreppe: offene Holztreppe
Fassade:	Ziegelstein
Dachkonstruktionen:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachentwässerung:	Zinkblech
Dachgauben:	Zwerchhaus
Eingangssituation:	nicht barrierefrei (Eingangsstufen)

Ausbau

Bodenbeläge:	Treppenhaus: alte PVC-Beläge Kellerräume: Estrich, teils Ziegelsteinboden
Wandbekleidung:	Treppenhaus: Rauputz mit Anstrich Kellerräume: zumeist geweißt
Deckenuntersicht:	Treppenhaus: gestrichen Kellerräume: geweißt
Eingangstüren:	Aluminiumtür mit Isolierverglasung
Innentüren:	Wohnungseingangstüren: Holztüren Keller: Kaspel- und Lattentüren, FH-Tür

3.5 Wohnungsbeschreibung Nr. 4

Lage im Gebäude: Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und Spitzboden.

Raumanordnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Flur, Diele und Bad-WC, Spitzboden als offener Galerieraum und Duschbad-WC ausgebaut (Deckenhöhe Spitzboden < 2,0 m)

Ausstattung:

Bodenbeläge: Laminat-Beläge in Wohnräumen, Fliesenbeläge in Küche und Sanitärräumen

Wandbehandlung: tapeziert und gestrichen, Sanitärräume raumhoch gefliest

Deckenbehandlung: zumeist tapeziert und gestrichen, vereinzelt Profilholzverkleidung bzw. Paneele

Türen: Holztüren mit Futter und Bekleidung (Buchenoptik)

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Beheizung: Flachheizkörper mit Thermostatventile

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Herdanschluss, Klingelanlage, Wand- und Deckenauslässe in durchschnittlichem Umfang

Sanitärinstallation: Bad: Einbauwanne, Hänge-WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken
Duschbad: Einbauduschtasse mit Glasabtrennung, Hängespülkasten mit Einbauspülkasten und Waschbecken

Die Sanitärobjekte sind weiß ausgeführt und verfügen über Einhebelarmaturen.

Modernisierungen:

- Dachausbau

Schäden und Mängel:

- Teils Fliesenschäden
- Teils Fugenschäden an Fliesenarbeiten
- Holzschäden an Dachflächenfenstern
- Abdeckung Spülkasten fehlt im Bad
- Allgemeine Gebrauchsspuren

3.6 Außenanlagen

Zum Stichtag wurden im Wesentlichen folgende wertrelevante Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Hofbefestigung (wabenförmiges Betonsteinpflaster im Hauseingangsbereich und Mülltonnenstellplatz)
- Einfriedung (Metallgitterzaun entlang der Grenze zum Friedhof, Holzpalisaden entlang westlicher Grundstücksgrenze)

3.7 Allgemeiner Hinweis zu Bauschäden

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Ein Energieausweis lag zum Stichtag nicht vor. Nach Einführung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten auch an bestehende Gebäude erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz, welche somit bei Umbau, Sanierung und Eigentümerwechsel oder auch ggf. im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten von einem künftigen Eigentümer einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. bezüglich Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen. Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht. Grundsätzlich ist das Vorkommen v.g. Baustoffe bei Objekten der vorliegenden Altersgruppe nicht auszuschließen.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

4 Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die **Wohnlage** ist als durchschnittlich einzustufen. Es ist mit Immissionen der umgebenden Gewerbe- und Industriebetriebe zu rechnen.

Die Lage zu **Infrastruktureinrichtungen**, wie Schulen und Kindergärten ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** für den Individualverkehr ist ebenfalls als durchschnittlich einzustufen.

Gebäude:

Das Gebäude weist einen durchschnittlichen **Unterhaltungszustand** auf.

Wohnungen:

Der **Wohnungsgrundriss** ist als zeitgemäß zu betrachten. Die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnung sind als durchschnittlich zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist als durchschnittlich zu betrachten und der **Zustand** im Wesentlichen ebenfalls.

5 Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen, Zubehör und insbesondere des Sondereigentums. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren.

Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalles sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

Bei der Bewertung von Sondereigentum ist, sofern ausreichend Vergleichskaufpreise von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen vorliegen, das **Vergleichswertverfahren** als wesentliche Bewertungsmethode zur Ableitung des Verkehrswertes zu betrachten.

Im vorliegenden Fall liegen nur Vergleichskaufpreise von Objekten vor, die vom Unterzeichner nicht persönlich von innen in Augenschein genommen werden konnten. Im Folgenden wird daher das Vergleichswertverfahren auf Basis der Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses als ausschließliche Plausibilitätskontrolle dem Ertragswertverfahren anbei gestellt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum an einer Eigentumswohnung, die u. a. auch als Vermietungsobjekt zur Erzielung eines Ertrages / einer Rendite zu betrachten sind und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zugeordnet werden können. Der Verkehrswert bestimmt sich bei vorstehender Gruppe, sofern wie im vorliegenden Fall keine geeigneten Vergleichskaufpreise vorliegen, vornehmlich aus dem **Ertragswertverfahren**.

6 Bodenwertermittlung

6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder auch auf Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund- und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben¹:

Wohnbaufläche, 2- bis 4-geschossige Bauweise, durchschnittliche GFZ 1,2, durchschnittliche Tiefe 30 m, erschließungsbeitragsfrei.

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **200,00 €/m²**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

¹ Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück wie folgt ab:

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Größe: Die Grundstückgröße entspricht, bezogen auf die Grundstücksausnutzung, den durchschnittlichen Eigenschaften der Richtwertzone.

Zuschnitt: Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Ausnutzung: Die Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ 1,9) übersteigt die durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone (WGFZ 1,2) und ist entsprechend der Bodenrichtwertveröffentlichung durch einen entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Erschließungsbeitragsituation: Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks weicht von dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Richtwertgrundstücks nicht ab.

Der Bodenwert leitet sich unter Berücksichtigung der konjunkturell bedingten Bodenpreisentwicklung seit dem Ermittlungsstichtag für den Bodenrichtwert wie folgt ab:

6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	312	246 m ²
<hr/>			
Gesamtgröße			246 m ²
davon			
- Baulandfläche			246 m ²
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m ²
- sonstige Flächen			0 m ²
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			200,00 €/m ²
vorläufiger Bodenwert ebf.	246 m ² zu	200 €/m ² rd.	49.200 €
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Wert der Erschließung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m ² x	246 m ²	0 €
- Lage/Ausrichtung		0,0% = rd.	0 €
- Ausnutzung ^{*)}		6,0% = rd.	2.952 €
- Größe		0,0%	
Zuschnitt	+	0,0% = rd.	0 €
<hr/>			
Bodenwert somit rd.			52.152 €
und für den Miteigentumsanteil von			
22.044	/	100.000	zu rd.
			11.496 €
Bodenwertanteil der Wohnung, rund			11.500 €

*) Anpassung gemäß Umrechnungsmodell des Gutachterausschusses.

7 Sondernutzungsrechte

Gemäß § 3 der Teilungserklärung vom 10.04.2002 ist folgendes Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der zu bewertenden Wohnung vertraglich vereinbart:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 4 wird die ausschließliche Nutzung des auf dem Grundstück befindlichen Pkw-Einstellplatzes Nr. 4 eingeräumt.“

Beurteilung

Die Einstellplätze sind sämtliche zum Stichtag nicht hergestellt. Zur Durchsetzung des Sondernutzungsrechtes wäre zunächst erst der betreffende Einstellplatz als solcher anzulegen, welches mit baulichen Veränderungen am Grundstück verbunden wäre. Hierzu müsste zunächst die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft eingeholt werden.

Darüber hinaus ist die Zuwegung zum Grundstück nicht eindeutig geklärt (vgl. Kap. Besonderheiten). Ob ggf. ein Notwegerecht auch einen noch zu errichtenden Kfz-Stellplatz einschließt, ist eine Rechtsfrage und daher nicht abschließend eindeutig.

Aufgrund des zum Stichtag tatsächlich nicht vorhandenen Einstellplatzes, wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung, dem Sondernutzungsrecht kein Wert beigemessen.

Der Werteinfluss des Sondernutzungsrechtes wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **null Euro.**

8 Ertragswert

8.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen nebst Marktanpassung. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Hierbei können die tatsächlichen Mieterträge, wenn sie marktüblich sind, herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder für ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als marktüblich erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Maßgeblich für die heranzuziehenden Mieterträge ist das jeweilige Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze des zuständigen Gutachterausschusses.

Die herangezogene marktübliche (auch ortsübliche und nachhaltige) Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Ist der Bewertungsgegenstand zum Stichtag jedoch nicht mängelfrei, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, so dass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

8.2 Tatsächliche Erträge

Die Eigentumswohnung war zum Stichtag eigengenutzt. Eine tatsächliche Miete besteht daher nicht.

Die nachfolgende Ertragswertberechnung stützt sich nachfolgend auf eine nachhaltige Miete, in Anlehnung an die Angaben im örtlichen Mietspiegel.

8.3 Eigentümerbeschlüsse / Umlagen

Verständige Erwerber von Wohnungs- und Teileigentum gehen immer mehr dazu über, die **Bewirtschaftungssituation** einer Eigentümergemeinschaft zu erfragen und in ihre Kaufentscheidung einfließen zu lassen. Daher werden durch den Unterzeichner entsprechende Auskünfte im Rahmen der Verkehrswertermittlung eingeholt.

Entsprechend des vom Eigentümer vorgelegten Wirtschaftsplanes 2023:

- beträgt die **Hausgeldumlage einschl. Rücklage** für das zu bewertende Wohnungseigentum monatlich 347,- €

8.4 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) wird im Grundstücksmarktbericht für vermietete Eigentumswohnungen der Baujahre 1950-1974 angegeben mit 2,2 %, bei einer Standartabweichung von $\pm 1,5$ %. Als durchschnittliche Eigenschaften werden hierbei eine Miete i.H.v. 6,45 €/m², eine Wohnfläche von 70 m² und Restnutzungsdauer von 32 Jahre angegeben.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) ist an die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lageeigenschaften anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Objekt- und Lageeigenschaften ein Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich als marktgerecht anzusiedeln.

8.5 Gebäudedaten

Den greifbaren Unterlagen nach weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:

Gebäudeart:	ETW
Jahr des Bewertungsstichtags:	2023
Baujahr ca.:	unbekannt
theoretisches Gebäudealter zum Stichtag 2023:	unbekannt

Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anl. 2 ImmoWertV) und des rechnerischen Baujahres

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1 ImmoWertV	80 Jahre
maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses ^{#)} :	80 Jahre
wirtschaftliche RND somit ^{Δ)} :	37 Jahre
theoretisches Baujahr ca.:	1980

Wohnfläche (WF):	69,00 m ²
------------------	----------------------

Wohneinheiten (WE):	1 WE
---------------------	------

^{#)} Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall ist daher die Gesamtnutzungsdauer entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zu Ermittlung der Liegenschaftszinssätze anzuwenden.

^{Δ)} gemäß Anl. 2 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

8.6 ErtragswertFiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag**Wohnung**

Wohnung	69,00 m ² x	6,17 €/m ²	426 €
monatlicher Rohertrag			<u>426 €</u>

jährlicher Rohertrag rund**5.112 €****Bewirtschaftungskosten für**

- Instandhaltung	69,00 m ² x	13,50 €/m ²	932 €
- Verwaltung	1 WE x	412 €/WE	412 €
- Mietausfallwagnis (von 5.112 €)		2 %	<u>102 €</u>
(entspricht somit rd. 28 % des Rohertrages)			1.446 € <u>-1.446 €</u>

jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit**3.666 €****abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)**

2,20 % von	11.500 €	<u>-253 €</u>
------------	----------	---------------

Reinertrag der baulichen Anlagen**3.413 €****Wohnung**

Vervielfältiger (v) bei RND 37 Jahren und Zinssatz 2,20 % rund 25,136
 $3.413 \text{ €} \times 100,00 \% \times 25,136 = 85.789 \text{ €}$

Gebäudeertragswert somit 85.789 €

Bodenwertanteil 11.500 €

somit 97.289 €

Ertragswert ohne Marktanpassung somit rund 97.300 €

Übertrag**97.300 €**

Übertrag**97.300 €****Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch soweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der Markteinflüsse eine Marktanpassung in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

0 % von 97.300 € rund 0 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 97.300 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Baumängel/-schäden, Unterhaltungstau als Zeitwert
 anteilig an Gebäude und Außenanlagen pauschal -5.000 €
- Sondernutzungsrechte 0 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale
- hier Risikoabschlag wegen Zugansssituation, pauschal -2.000 €
- hier Spitzbodenausbau, pauschal 15.000 €

somit 105.300 €

Ertragswert somit rund 105.000 €

9 Vergleichswertermittlung

9.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Objekten, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Lage, Art, Ausstattung, Zustand etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV können neben geeigneten Kaufpreisen auch objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerte herangezogen werden, für die eine statistische Auswertung vorliegt.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodell des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ergibt sich der vorläufige Vergleichswert (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

Zur Ableitung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV eine Marktanpassung vorzunehmen, soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht schon in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsobjekten sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Hierzu zählen u. a. besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Überalterung, Instandhaltungs- oder Modernisierungstau, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Lasten etc.

9.2 Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Im vorliegenden Fall konnten vom Gutachterausschuss 25 Vergleichskaufpreise vorgelegt werden, welche sich auf Objekte mit hinreichend übereinstimmenden Eigenschaftsmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt beziehen. Die Vergleichsobjekte konnten vom Verfasser nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungen können nur teilweise Rückschlüsse auf den Zustand und die Ausstattung der Vergleichsobjekte gezogen werden. Aufgrund der mit der fehlenden Innenbesichtigung der Objekte bestehenden Unwägbarkeiten, erscheint die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Vergleichskaufpreise im vorliegenden Fall als zu risikobehaftet und somit als ungeeignet.

Entsprechend an die Belange des Bewertungsfall angepasst, sind die vorliegenden Vergleichskaufpreise jedoch als Mittel zur Plausibilitätskontrolle hinreichend geeignet.

Der im Folgenden ermittelte Vergleichswert dient daher ausschließlich der Plausibilitätskontrolle.

Der Vergleichskaufpreise dienen als Grundlage für die folgende Vergleichswertmittlung. Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird durch einen entsprechenden Zu- oder Abschlag vom Vergleichswert erfasst.

9.3 Vergleichspreis

Im vorliegenden Fall sind vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt worden, welche sich auf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte beziehen.

Die erhaltenen Kaufpreise wurden jeweils, durch Anwendung der in der Auskunft des Gutachterausschusses angegebenen Umrechnungskoeffizienten, an das Bewertungsobjekt angepasst und zu Vergleichswerten abgeleitet. Der sich auf Basis der Auswertung der Vergleichspreise ergebende Mittelwert beträgt incl. Bodenwertanteil rund

$$\begin{array}{r} 1.622 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche.} \\ \pm \quad 559 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

In den vom Gutachterausschuss angegebenen Vergleichspreisen sind keine Werteeinflüsse von Garagen oder von Ähnlichen enthalten.

9.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

$$1.622 \text{ €/m}^2 \times 69,00 \text{ m}^2/\text{WF} = 111.941 \text{ €}$$

Vorläufiger Vergleichswert ohne Marktanpassung somit rund 111.900 €

9.5 Vergleichswert

Der durchschnittliche Kaufpreis wird im Grundstücksmarktbericht, incl. Bo **Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)**

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch soweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichspreise/-faktoren, hier	0 % rund	<u>0 €</u>
--	----------	------------

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 111.900 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteeinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Objektes definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Gebäude			
- Lage	10	3	6
- Gebäudeart / Konstruktion	10	5	10
- Ausstattung	2,5	5	2,5
- Unterhaltung / Modernisierung	2,5	5	2,5
Wohnung			
- Lage im Gebäude / Orientierung	10	3	6
- Belichtung / Besonnung	10	4	8
- Zuschnitt	15	4	12
- Größe	12,5	5	12,5
- Ausstattung	15	5	15
- Unterhaltungszustand	12,5	5	12,5
	100		87

Zu- oder Abschlag somit rund

-13%

10.2 Ableitung des Verkehrswertes

Bei Eigentumswohnungen, bei denen ausreichend Vergleichskaufpreise von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen der wertbestimmenden Eigenschaften vorliegen und die vom Unterzeichner persönlich in Augenschein genommen werden konnten, leitet sich der Verkehrswert vornehmlich aus dem Vergleichswert ab. Für das vorliegende Bewertungsobjekt liegen dem Unterzeichner zwar geeigneten Vergleichskaufpreise vor, die jedoch nicht von ihm in Augenschein genommen werden konnten.

Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes wider und bestimmt dann u. a. bei Eigentumswohnungen den Verkehrswert.

Der zu ermittelnde Verkehrswert leitet sich somit im vorliegenden Fall aus dem **Ertragswert** ab.

10.3 VERKEHRSWERT

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.06.2023 wird der **Verkehrswert**

über die **22.044/100.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Witten, Flur 8, Flurstück 312, Diakonissenstraße 71, 58455 Witten

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4** des Aufteilungsplanes

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen festgestellt mit

105.000,00 €

in Worten: einhundertundfünftausend Euro

(entspricht rund 1.520 €/qm Wohnfläche)

11 Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Stand der Kenntnis erstellt habe.

Dortmund, den 12.07.2023

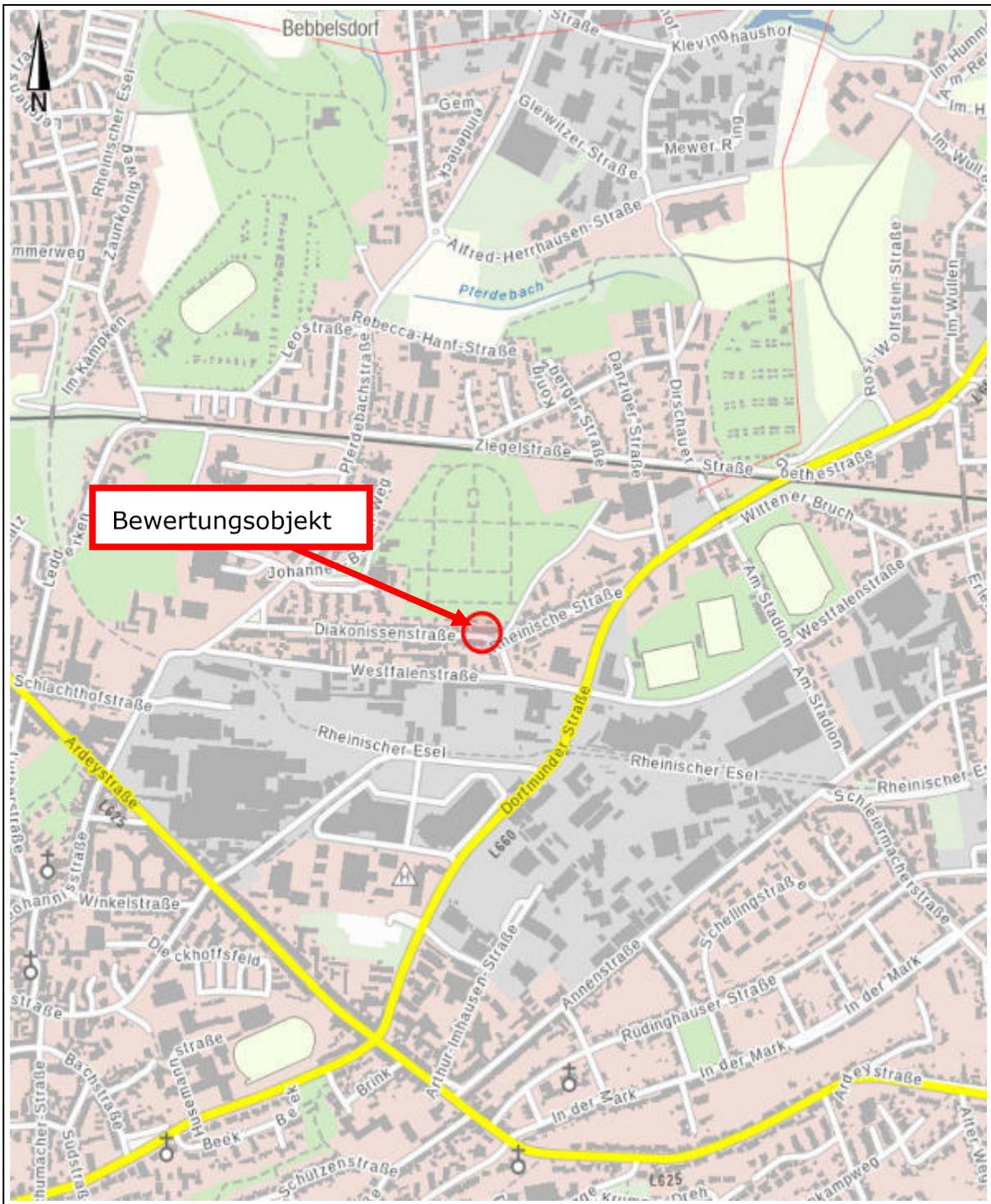
Dipl.-Ing. T. Simsch

12 Literatur / Fundstellen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

Anlagen

Anlage 1 Lageübersicht

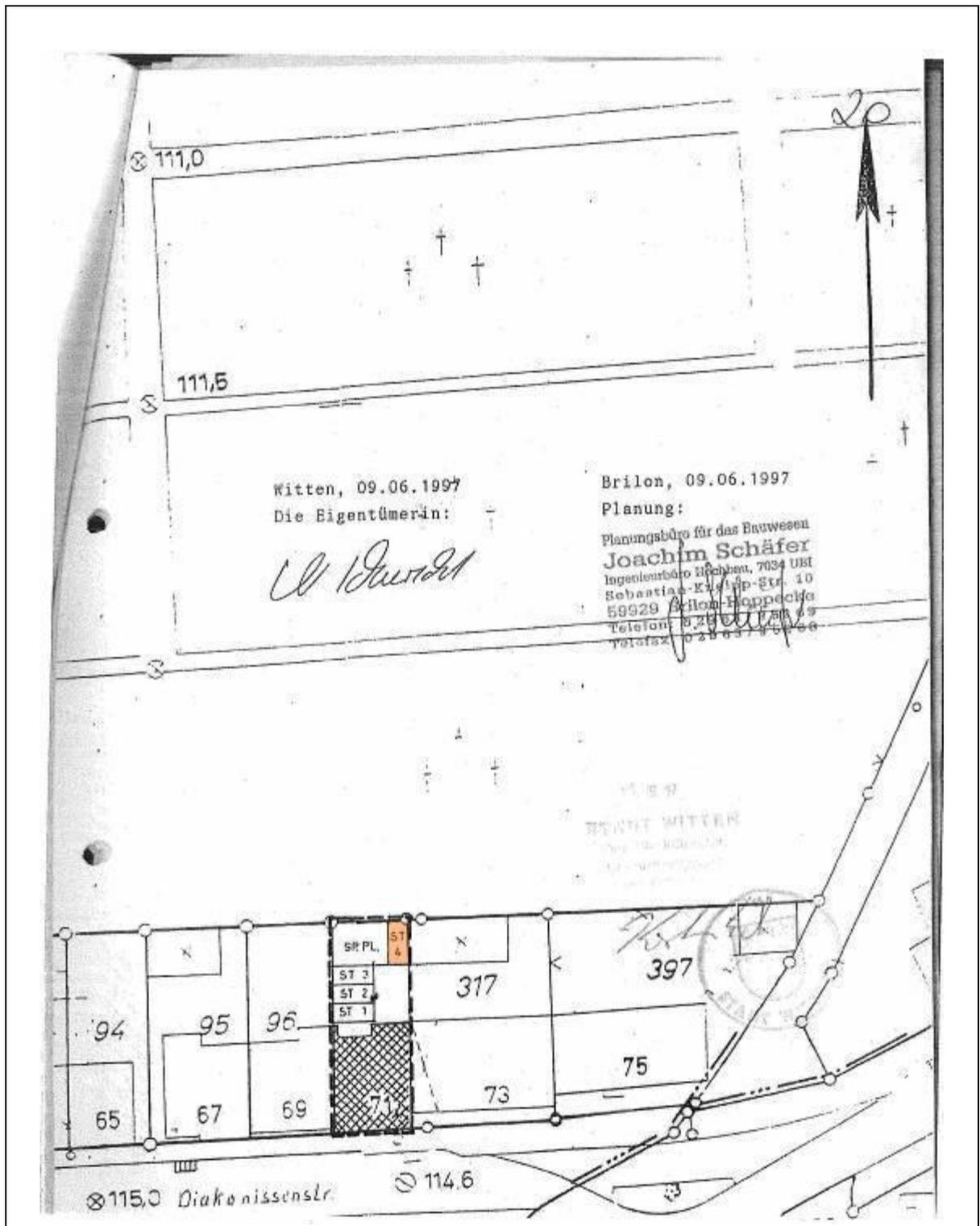


© Geobasisdaten: Landesvermessung NRW, Bonn

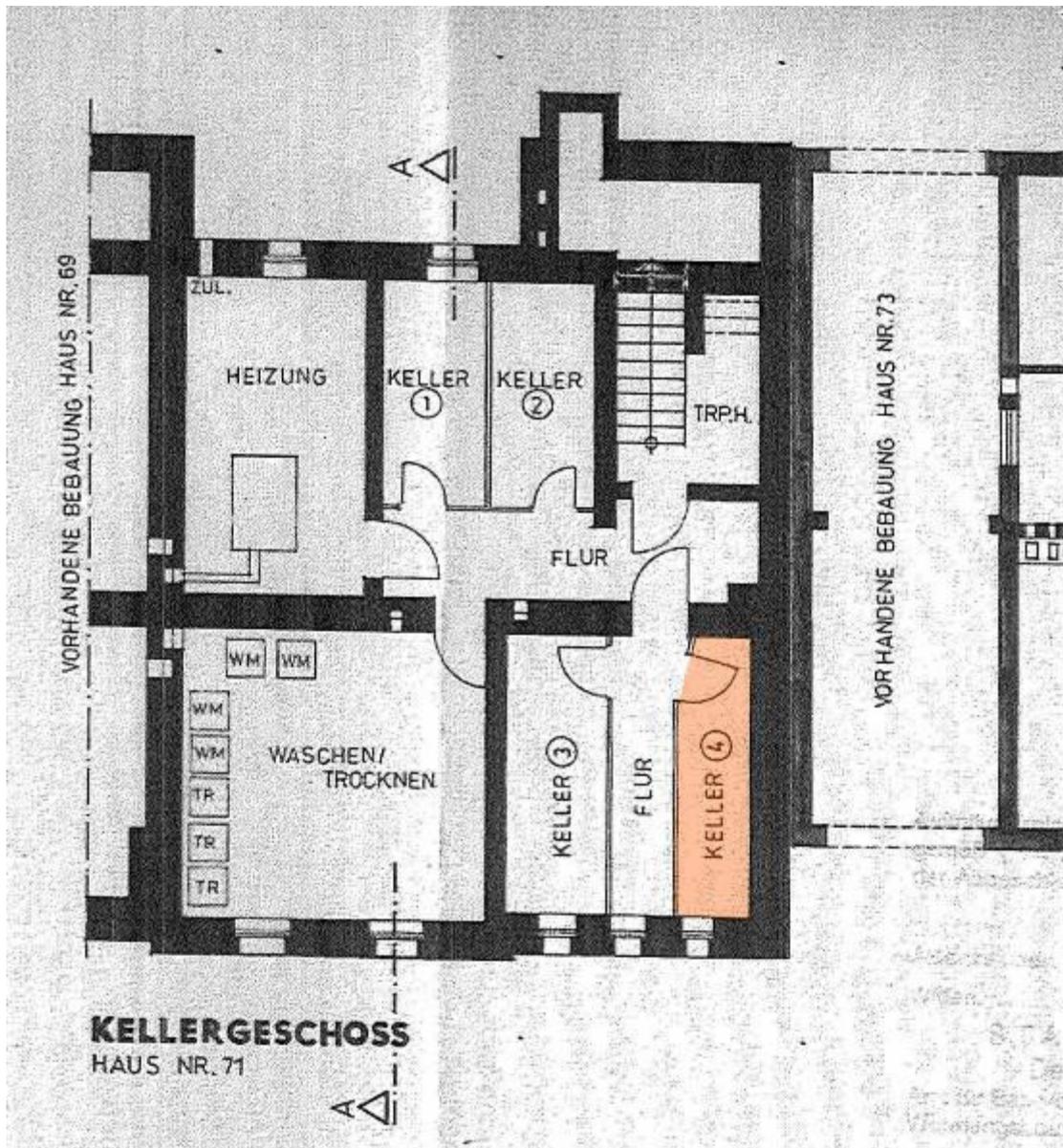
Bewertungsobjekt	
Straße:	Diakonissenstraße 71
Ort:	58455 Witten

Anlage 13 Grundrisse

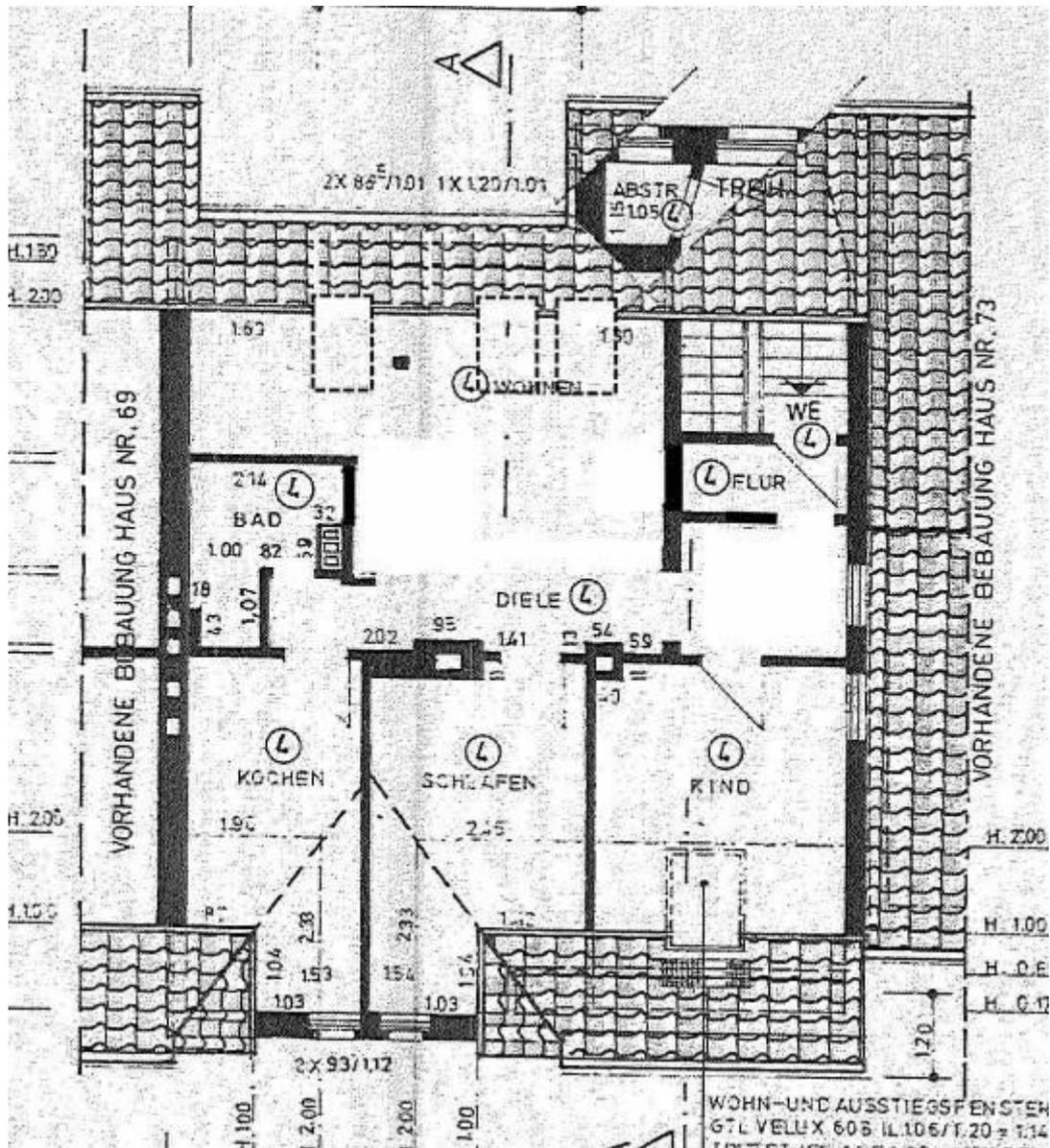
Die Grundrissdarstellungen entstammen der Grundakte und stimmt im Wesentlichen mit der Situation zum Stichtag überein.



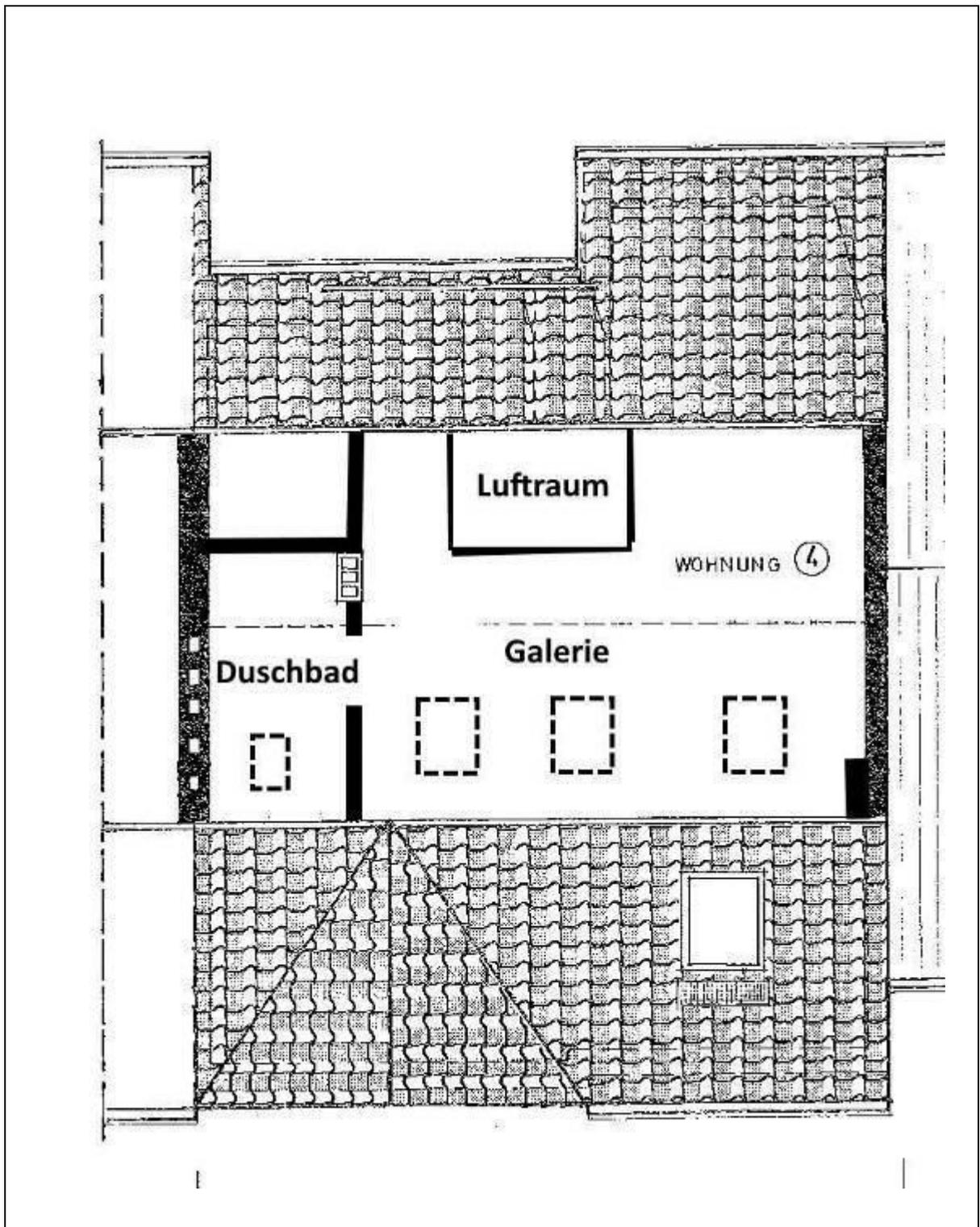
Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 4
Geschoss:	Stellplatzplan
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 4
Geschoss:	Kellergeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 4
Geschoss:	Dachgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss	
Objekt:	ETW Nr. 4
Geschoss:	Spitzboden
Maßstab:	ohne